

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pertumbuhan ekonomi suatu negara sering dijadikan sebagai tolak ukur untuk mengetahui sejauh mana perkembangan suatu negara, yang menyebabkan semua negara berusaha memperkuat diri khususnya dari segi ekonomi. Dewasa ini, perekonomian di dunia mengalami ketidakstabilan yang signifikan sehingga menyebabkan pertumbuhan perekonomian semua negara di dunia mengalami naik-turun yang tidak stabil, tidak terkecuali di Indonesia. Pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2012 pertumbuhan perekonomian Indonesia berkisar pada angka 6%, yakni 6,1% pada tahun 2010, 6,5% pada tahun 2011 dan pada tahun 2012, pertumbuhan perekonomian Indonesia sebesar 6,2%, kemudian pada tahun 2013 tumbuh sebesar 5,8% atau mengalami penurunan sebesar 0,4% dari tahun 2012 dan pada tahun 2014 mengalami pertumbuhan sebesar 5,0% atau turun sebesar 0,8% dari tahun 2013 (Bank Indonesia, 2015).

Salah satu sektor yang membuat perekonomian Indonesia mampu tumbuh adalah sektor *property*, seperti yang ditunjukkan pada Bursa Efek Indonesia tentang pergerakan persektor. Dimana pada tahun 2012 pertumbuhan sektor *property* dan *real estate* mencapai 60,11%, dan mengalami penurunan pada tahun 2013 menjadi sebesar 22,26%, kemudian meningkat lagi pada tahun 2014 sebesar 55,76% (IDX *annually*, 2012-2014).

Sektor *property* telah berkontribusi menyumbangkan 28% dari pertumbuhan ekonomi Indonesia pada akhir tahun 2013 (Pratama, 2013). Hal tersebut dikarenakan pertama, populasi penduduk Indonesia sudah mencapai 250 juta jiwa terbesar keempat didunia dan merupakan pasar terbesar di wilayah asia tenggara. Kedua, Indonesia sedang *booming* penduduk dengan usia produktif dengan usia rata-rata penduduk yang berusia 29 tahun mencapai 50% dari populasi. Ketiga, Indonesia merupakan negara yang memiliki sumber daya alam yang melimpah. Keempat, peningkatan FDI (*Foreign Direct Investment*) yang mencapai 30 milliar dollar AS. Kelima, sekaligus faktor yang paling berpengaruh adalah program pemerintah bernama MP3EI (Master Plan Percepatan dan Pengembangan Ekonomi Indonesia) intinya mengejar ketertinggalan infrastruktur nasional yang tentu melibatkan sektor *property* (Kusumaputra, 2013).

Pertumbuhan sektor *property* yang cukup pesat dapat dilihat dari peningkatan jumlah perusahaan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), pada tahun 2012-2013 terdapat 50 perusahaan dan mengalami peningkatan pada tahun 2013-2014 menjadi 54 perusahaan. Berdasarkan peningkatan pertumbuhan perusahaan pada sektor *property*, tingkat profitabilitas perusahaan cenderung meningkat. Perusahaan dengan tingkat profitabilitas tinggi, dapat memperpanjang kehidupan perusahaan tersebut, tentunya akan meningkatkan harga saham perusahaan-perusahaan *property* dan *real estate*.

Dengan naiknya harga saham, para pemegang saham akan mendapatkan kemakmuran dari *return* yang akan diterima. Semakin tinggi harga saham, maka kemakmuran pemegang saham akan semakin tinggi juga. Selain bermanfaat bagi pemegang saham, naiknya harga saham juga dapat membantu perusahaan mendapatkan “*income*” yang lebih banyak sehingga dapat digunakan kembali untuk operasional perusahaan. Akan tetapi, pada tahun 2013, pertumbuhan sektor *property* dan *real estate* mengalami hambatan dikarenakan naiknya suku bunga Bank Indonesia yang mengakibatkan perlambatan pertumbuhan sektor *property*.

Layaknya suatu usaha yang mengalami pasang surut, perlambatan pertumbuhan di sektor *property* dan *real estate* terjadi di hampir seluruh kota besar yang ada di Pulau Jawa. Pulau Jawa memang merupakan pusat pembangunan infrastruktur di Indonesia, sehingga perlambatan tersebut dapat menular ke daerah lain. Disamping itu, tahun 2014 menjadi tahun politik (pemilihan kepala negara) di Indonesia, sehingga menyebabkan kondisi ekonomi yang tidak stabil dan para pengembang cenderung untuk menunda proyek baru (Schaar, 2015).

Hal tersebut diperkirakan tidak akan berlangsung lama, mengingat kebutuhan masyarakat terkait perumahan masih cukup tinggi. Selain itu, pembangunan gedung perkantoran baru juga menjadi sasaran pengembang untuk meningkatkan pertumbuhan industri *property*. Hal tersebut didukung oleh kebutuhan ruang kantor baru bagi perusahaan yang baru muncul seperti perusahaan pertambangan, perkebunan dan bisnis terkait. Berdasarkan hal

tersebut sektor *property* dan *real estate* memiliki peluang pertumbuhan (*growth opportunity*) dimasa yang akan datang.

Peluang pertumbuhan perusahaan-perusahaan di sektor *property* dan *real estate* dapat menjadi pemicu percepatan pertumbuhan industri di sektor tersebut. Dengan kata lain, peluang pertumbuhan akan dijadikan sebagai acuan bagi investor untuk kembali berinvestasi di sektor *property* dan *real estate*. Prediksi peluang pertumbuhan perusahaan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang, akan berpengaruh pada keputusan manajemen dalam menyusun struktur modal perusahaan. Perusahaan dengan *growth opportunity* tinggi cenderung membelanjai pengeluaran investasi dengan modal sendiri untuk menghindari masalah *underinvestment* yaitu tidak dilaksanakannya semua proyek investasi yang bernilai positif oleh pihak manajer perusahaan (Chen, 2004). Sedangkan pada perusahaan dengan *growth opportunity* rendah, cenderung menggunakan utang jangka panjang.

Peluang pertumbuhan suatu perusahaan akan mempengaruhi komposisi struktur modal yang akan digunakan oleh perusahaan tersebut dalam membiayai kegiatan operasionalnya. Hal tersebut membuat perusahaan harus memperhitungkan struktur modal optimal yang sesuai dengan kondisi perusahaan. Struktur modal merupakan proporsi pendanaan dengan hutang dan berdasarkan teori struktur modal, apabila posisi struktur modal diatas target struktur modal optimalnya, maka setiap pertambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor

terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang terkait dengan harga sahamnya (Sujoko dan Soebiyantoro, 2007).

Berdasarkan hal tersebut, nilai perusahaan merupakan indikator penting bagi investor untuk memahami tingkat keberhasilan perusahaan yang ditunjukkan dengan harga saham sebelum memulai untuk berinvestasi. Dengan demikian, perusahaan dibidang *property* dan *real estate* akan memperhatikan nilai perusahaan dimata publik untuk mendorong pertumbuhan perusahaan disektor tersebut. Nilai perusahaan tersebut dipengaruhi oleh profitabilitas, *growth opportunity* dan struktur modal perusahaan. Tingkat keuntungan yang dihasilkan oleh perusahaan (profitabilitas) harus dimanfaatkan dengan baik bagi perusahaan untuk menaikkan harga saham dan memberikan kemakmuran pada pemegang saham agar para investor memutuskan untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Perusahaan juga harus memprediksi peluang pertumbuhan dengan baik, sehingga dapat menentukan keputusan manajemen terkait struktur modal dengan tepat. Struktur modal optimal yang tepat akan memberikan dampak pada nilai perusahaan secara sistemik. Dengan nilai perusahaan yang tinggi, dapat mencerminkan kondisi perusahaan khususnya tingkat kemakmuran pemegang saham yang juga tinggi.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka diambil judul penelitian **“ANALISIS PENGARUH PROFITABILITAS DAN *GROWTH OPPORTUNITY* TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (DENGAN STRUKTUR MODAL SEBAGAI VARIABEL**

INTERVENING) PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2012-2014”

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan pokok yang akan diteliti oleh peneliti adalah:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate*?
2. Apakah *growth opportunity* berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate*?
3. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*?
4. Apakah *growth opportunity* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*?
5. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan uraian tentang rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, maka tujuan penelitian yang akan dicapai adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate*.
2. Mengetahui pengaruh *growth opportunity* terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate*.
3. Mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.

4. Mengetahui pengaruh *growth opportunity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.
5. Mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate*.

D. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari segi teoritis maupun praktis.

1. Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk memberikan studi empiris mengenai pengaruh profitabilitas dan *growth opportunity* terhadap nilai perusahaan (dengan struktur modal sebagai variabel intervening) pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2014.

2. Praktik

a. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk menambah informasi dan pengetahuan bagi mahasiswa, dimana dapat digunakan sebagai referensi dalam melakukan penelitian berikutnya.

b. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada para investor maupun pemegang saham mengenai pengaruh profitabilitas dan *growth opportunity* terhadap nilai perusahaan (dengan struktur modal sebagai variabel intervening) pada perusahaan

property dan *real estate* dan dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam melakukan keputusan investasi.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan skripsi ini, penulis memaparkan sistematika penulisan secara sederhana ke dalam lima bab agar dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai skripsi ini dengan penjelasan sebagai berikut:

BAB I: Pendahuluan

Bab ini berisi tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II: Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang tinjauan pustaka penelitian yang di dalamnya memuat landasan teori penelitian, tinjauan penelitian terdahulu dan hipotesis.

BAB III: Metode Penelitian

Bab ini menjelaskan tentang desain penelitian, populasi dan sampel penelitian, kerangka pemikiran, data dan sumber data yang digunakan dalam penelitian, metode pengumpulan data, definisi operasional variabel dan metode analisis data.

BAB IV: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini berisi tentang gambaran umum obyek penelitian yang digunakan, hasil analisis data dan pembahasannya.

BAB V: Penutup

Bab ini berisi kesimpulan yang diperoleh dari analisis data dan pembahasan dari bab sebelumnya serta saran-saran yang perlu disampaikan bagi subyek penelitian maupun bagi penelitian sebelumnya.

Daftar Pustaka

Lampiran